

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah daerah bersama-sama dengan para pemangku kepentingan (*stakeholders*) memerlukan perencanaan yang baik, yang meliputi perencanaan jangka panjang, menengah, maupun pendek agar dapat berjalan pada jalur yang tepat. Dengan diberlakukannya Undang – undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) dan Undang – undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421), menjadi kewajiban pemerintah provinsi/kabupaten/kota untuk menyusun perencanaan berupa Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) selama 25 tahun , Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) selama 5 tahun masa kerja kepala daerah , dan Rencana Kerja Pembangunan Daerah (RKPD) selama 1 tahun yang merupakan pengejawantahan dari RPJMD.

Pelaksanaan pembangunan di Kabupaten Ngawi yang dilaksanakan Pemerintah Daerah (PEMDA) Kabupaten Ngawi sampai saat ini telah membawa kemajuan baik fisik maupun bidang kesejahteraan sosial. Gambaran tersebut termuat dalam indikator mikro daerah sebagai tonggak

awal keberhasilan pelaksanaan urusan pemerintah daerah yang telah tercapai sampai dengan tahun 2009. Namun demikian selain keberhasilan tersebut masih banyak masalah dan kendala yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Ngawi dalam pelaksanaan pembangunan tersebut termasuk di antaranya yang masih perlu mendapat penanganan khusus adalah urusan wajib perumahan dan urusan wajib penataan ruang yang biasa disebut dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten (RTRWK).

Kondisi penanganan perumahan yang terdapat di Kabupaten Ngawi dapat digambarkan secara garis besar adalah sebagai berikut

- a. Rumah tidak layak huni yang telah ditangani tahun 2010 sebesar 59 % sehingga sisa yang belum ditangani sebesar 41 %.
- b. Jumlah pemukiman / perumahan tahun 2010 sebesar 19.280 unit yang telah ditangani baru sebesar 75 unit, sehingga sisa yang belum ditangani sebesar 19.205 unit.
- c. Kondisi lingkungan kumuh yang telah ditangani pada tahun 2010 sebesar 27 ha, dari total 262 ha, sehingga masih ada permasalahan sisa yang belum ditangani sebesar 235 ha.

Maka dapat disimpulkan permasalahan perumahan di Kabupaten Ngawi masih jauh dari target yang ditetapkan, sehingga masih perlu penanganan yang lebih intensif, dalam hal ini dapat dilakukan oleh Pemerintah sendiri atau pihak ketiga sebagai pelaku bisnis Perumahan.

Perumahan dan pemukiman adalah dua hal yang tidak dapat kita pisahkan dan berkaitan erat dengan aktivitas ekonomi, industrialisasi dan

pembangunan. Pemukiman dapat diartikan sebagai perumahan atau kumpulan rumah dengan segala unsur serta kegiatan yang berkaitan dan yang ada di dalam satu wilayah / lokasi. Pemukiman dapat terhindar dari kondisi kumuh dan tidak layak huni jika pembangunan perumahan sesuai dengan standar yang berlaku, salah satunya dengan menerapkan persyaratan rumah sehat. Dalam pengertian yang luas, rumah tinggal bukan hanya sebuah bangunan (struktural), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dipandang dari berbagai segi kehidupan rumah dapat dimengerti sebagai tempat perlindungan untuk menikmati kehidupan, beristirahat dan bersuka ria bersama keluarga. Di dalam rumah, penghuni memperoleh kesan pertama dari kehidupannya di dalam dunia ini. Rumah harus menjamin kepentingan keluarga, yaitu untuk tumbuh, memberi kemungkinan untuk hidup bergaul dengan tetangganya, lebih dari itu rumah harus memberi ketenangan, kesenangan, kebahagiaan dan kenyamanan pada segala peristiwa hidupnya.

Secara garis besar, rumah memiliki empat fungsi pokok sebagai tempat tinggal yang layak dan sehat bagi setiap manusia, yaitu :

- Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok jasmani manusia.
- Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok rohani manusia.
- Rumah harus melindungi manusia dari penularan penyakit.
- Rumah harus melindungi manusia dari gangguan luar.

Bisnis perumahan merupakan usaha yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini BUMN / BUMD atau pengembang dengan tujuan untuk memperoleh

keuntungan atas investasi yang ditanamkan. Dalam mengembangkan suatu bisnis perumahan, ada dua fungsi yang harus dilaksanakan oleh pengembang, yaitu fungsi bisnis dan fungsi teknis. Fungsi bisnis mempunyai arti bahwa setiap pengeluaran akan mempengaruhi pendapatan ataupun keuntungan, demikian pula sebaliknya. Fungsi teknis berarti pengembang harus membangun rumah-rumah beserta fasilitasnya bagi konsumen

Pemilihan lokasi merupakan unsur penting dalam keberhasilan secara keseluruhan. Selain unsur biaya, perencanaan dan pengendalian sumber daya (manusia, bahan-bahan, mesin-mesin, uang, metode). Pemilihan lokasi dapat menarik minat calon konsumen untuk memilih rumah yang ditawarkan, pemilihan yang teliti akan sangat menentukan kelancaran pelaksanaan proyek serta dapat menjadi acuan Pemerintah Daerah Kabupaten Ngawi dalam Perencanaan Tata Ruang Wilayah, apabila lahan yang dikembangkan atau yang dipilih dapat menunjang sektor perekonomian dan kesejahteraan masyarakat. Apabila pemilihan lokasi tidak dipertimbangkan secara matang maka akan mengakibatkan nilai ekonomis perumahan tersebut menjadi turun tidak ada lagi konsumen yang berminat untuk memilihnya, sehingga akan merugikan investor dalam hal ini Pemerintah Daerah Kabupaten Ngawi dan atau pengembang perumahan, sedangkan pertimbangan-pertimbangan dalam pemilihan lokasi adalah yang strategis misalnya akses yang dekat dengan fasilitas umum (jalan raya, pasar, rumah sakit, perkantoran, sekolah dan lain – lain).

Sistem pendukung keputusan adalah sekumpulan prosedur berbasis model untuk data pemrosesan dan penilaian guna membantu para pemangku kepentingan untuk mengambil keputusan. Sistem pendukung keputusan merupakan suatu pendekatan untuk mendukung pengambilan keputusan. Sistem pendukung keputusan menggunakan data, memberikan antarmuka pengguna yang mudah, dan dapat menggabungkan pemikiran pengambil keputusan.

Sumber kerumitan masalah keputusan bukan hanya ketidakpastian atau ketidaksempurnaan informasi. Penyebab lainnya adalah banyaknya faktor yang berpengaruh terhadap pilihan-pilihan yang ada, beragamnya kriteria pemilihan dan jika pengambilan keputusan lebih dari satu. Jika sumber kerumitan itu adalah beragamnya kriteria, maka *Analytical Hierarchy Process* (disingkat AHP) merupakan teknik untuk membantu permasalahan tersebut.

AHP diperkenalkan oleh Thomas L. Saaty pada periode 1971 – 1975 ketika di Wharton School. Pada dasarnya AHP adalah suatu teori umum tentang pengukuran. AHP digunakan untuk menemukan skala rasio baik dari perbandingan pasangan yang diskrit maupun kontinyu. Perbandingan-perbandingan ini dapat diambil dari ukuran aktual atau dari suatu skala dasar yang mencerminkan kekuatan perasaan dan preferensi relatif. AHP memiliki perhatian khusus tentang penyimpangan dari konsistensi, pengukuran dan pada ketergantungan di dalam dan di antara kelompok elemen strukturnya.

B. Rumusan Masalah

Sebagaimana diungkapkan dalam latar belakang, dapat dirumuskan masalah pokok berkaitan, bagaimanakah pemilihan lokasi perumda terbaik, dan lokasi mana yang terbaik untuk perumahan di kota Ngawi, yang diharapkan dapat menjadi acuan penentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten (RTRW) yang telah dijabarkan dalam urusan wajib perumahan pada Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) tahun 2010 – 2015 Kabupaten Ngawi.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka pada prinsipnya tujuan yang hendak dilakukan dalam penelitian ini adalah

1. Menentukan lokasi perumda terbaik untuk pengambilan keputusan dengan menggunakan metode AHP.
2. Menentukan lokasi terbaik di tiga desa pada satu kecamatan di Kabupaten Ngawi.

2. Manfaat Penelitian

1. Manfaat dari penelitian ini adalah memberikan pertimbangan kepada para pemangku kepentingan (*stakeholder*) serta pengembang (*developer*) dalam menentukan metode pemilihan lokasi perumahan daerah di Kabupaten Ngawi.
2. Memberi masukan bagi penelitian lanjutan tentang masalah yang berhubungan dengan pemilihan lokasi perumahan.

D. Batasan Masalah

Mengingat keterbatasan waktu, dana dan sarana / prasarana dan agar lebih fokus pada tujuan penelitian ini, maka perlu ditentukan batasan dalam penelitian ini diantaranya adalah :

1. Lokasi Penelitian adalah di 3 Desa pada 1 Kecamatan di Kabupaten Ngawi
2. Pemilihan Metode analisis yang digunakan untuk menentukan prioritas strategi atau kebijakan menggunakan metode AHP (*Analytical Hierarchy Process*) dalam menentukan alternatif lokasi perumda di Kabupaten Ngawi.